Vedtægter

For

Andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard

Navn, hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er A/B Sankt Jørgens Gaard. Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr. nr. 9 Udenbys Vester Kvarter, beliggende Gammel Kongevej 9, Sankt Jørgens Allé 3-11 og Vesterbrogade 18, 1620 København V.

Medlemmer

§ 3 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

Stk. 3 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.

Stk. 4 Hver medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Indskud

§ 4 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 500,00 pr. m2. Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Stk. 3 Bestyrelsen og administrator er til enhver tid bemyndiget til at foretage omlægning af eksisterende lån med uændret løbetid.

Stk. 4 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7 Andelen kan kun overdrages eller på tilsvarende måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 20 samt § 23, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6b.

Stk. 2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a. Såfremt långiver stiller krav om vurdering af forbedringer og tilpasset inventar, skal en sådan vurdering foretages af foreningens faste vurderingsmand på långivers foranstaltning og for låntagers regning.

Boligaftale

Udgået

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Boligafgift

§ 9 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal eller standard.

Stk. 2 Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

Stk. 3 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Datoer for afholdelse besluttes af generalforsamlingen. Skriftlig tilmelding skal ske en uge før afholdelsen. Ved beslutning om fællesarbejde kan generalforsamlingen vedtage et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltaget i fællesarbejdet. Betalingen sker efter bestyrelsens anvisning. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

Vedligeholdelse

§ 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.

Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.

Forandringer

§ 11 Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer (ombygning ift. gældende regler) i boligen jf. dog stk. 2-7.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Stk. 2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

Stk. 3 Ved følgende forandringer (ombygninger) kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet. Flytning af VVS installationer i hele andelen, indretning af bad i eksisterende rum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, udvidelse/renovering af elinstallationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.

Stk. 4 Inden forandringerne (ombygningen) udføres, skal de anmeldes til bestyrelsen. Anmeldelsen skal indeholde en beskrivelse af projektet med tegninger. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen, og efterfølgende skal ibrugtagningstilladelse forevises. Udgiften til rådgivning som bestyrelsen ser sig nødsaget til at anvende i forbindelse med godkendelse af ombygningsprojekter, kan efter bestyrelsens beslutning pålægges andelshaveren efter forhandling og accept parterne imellem.

Stk. 5 I forbindelse med indretning af bad i eksisterende rum eller renovering skal den af bestyrelsen udarbejdede manual følges. Udgifterne til godkendelse af projektet samt tilsyn med arbejdet afholdes af andelshaveren.

Stk. 6 Al vvs- og elarbejde samt vådrumssikring skal foretages af autoriserede håndværkere og dokumentation skal forevises bestyrelsen.

Stk. 7 Samtlige forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. Endvidere skal en rådgivende ingeniør anvendes ved ombygninger i lejlighederne, der kræver ingeniørbistand. Det er bestyrelsen, der ved tvivlstilfælde træffer afgørelse om, hvorvidt der skal ydes bistand af en ingeniør.

Fremleje

§ 12 En andelshaver, der har beboet andelen i mindst 6 måneder, kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan i henhold til den til enhver tid gældende lejelov.

Stk. 2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsforeningen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje/-udlåne sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål.

Udlejningen må ikke have erhvervslignende karakter og omfang. Andelshaveren skal

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

bibeholde sin folkeregisteradresse i lejligheden. Hver enkelt korttidsudleje/-udlån skal minimum være af 3 dages varighed og må sammenlagt maksimalt udgøre 3 uger i alt om året.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i opgangen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen.

Andelshaveren skal sørge for, at der sker personlig ind- og udtjekning af kortidslejeren.

Det samlede antal personer, der er omfattet af korttidsudlejningen/-udlånet, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejer, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen og lejligheden."

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 1 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3. "

Husorden

§ 13 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

Stk. 2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

Stk. 3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

§ 14 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:

a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. En andelshaver, som ikke har arvinger i direkte enten op- eller nedadgående linie (børn/forældre) skal sidestilles med de øvrige på den måde, at hun/han som 1. prioritet har ret til at videresælge sin andel til en arving, som er udpeget i testamente eller anmeldt som berettiget til andel og bolig ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen.

b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.

c) Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

bolig. Tilbydes en andelshaver nabolejligheden som følge af reglerne om anciennitet, har andelshaveren ret til at købe denne til sammenlægning, og det er således ikke en betingelse, at den købende andelshavers lejlighed frigøres. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Denne tilladelse skal foreligge senest 6 måneder efter overtagelsen og skal derefter bygningsmæssigt og administrativt være gennemført senest 1 år efter overtagelsesdagen. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny. Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre andelshavere indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
2. Ekstern venteliste, jfr. d.
3. Andre efter bestyrelsens beslutning.

d) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

e) Til personer, som indstilles af andelshaveren.

Stk. 2 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 3 Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.

§ 15 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

§ 16 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

Dødsfald

§ 17 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

Stk. 3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.

c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

Stk. 4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

Samlivsophævelse

§ 18 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

Opsigelse

§ 19 Andelshaveren kan opsige boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen, indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

Købesum

§ 20 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelses er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund alder og slitage.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Stk. 3 I forbindelse med overdragelse skal der udarbejdes el-syn og vvs-syn. El- og VVS-attesterne skal foreligge, forinden bestyrelsen bestiller vurderingsmand. Udgiften til el- og vvs-attesterne afholdes af sælger. El- og vvs-syn skal foretages af foreningens faste håndværkere.

Stk. 4 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 23 stk. 4.

Finansiering af købesum

§ 21 I tilfælde af at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningens loven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntager af foreningen og bringes han brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 24 litra f om eksklusion.

Stk. 1 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for der beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelser og med tillæg af renter af de nævnte beløb.

§ 22 Udgået.

Fremgangsmåde

§ 23 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om pris-fastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

Stk. 2 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgifter til forespørgsel fra ejendomsmægler, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret beløb med henblik på frigivelse af garantien, afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille bankgaranti for denne. Det deponerede / garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 14 dage før overtagelsesdagen.

Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand, samt til sikkerhed for rydning af loftrum m.v. Afregning af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsesdagen, såfremt der ikke konstateres ovennævnte mangler. Endvidere er foreningens berettiget til at tilbageholde et depositum til sikring af fraflyttende andelshaveres opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab m.v.

Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.

Stk. 6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Eksklusion

§ 24 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.

a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.

c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.

d) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller forhandler euforiserende stoffer på ejendommen.

e) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

f) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.

g) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.

Stk. 3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

Generalforsamling

§ 25 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1) Valg af dirigent.
2) Valg af referent.
3) Bestyrelsens beretning.
4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6) Indkomne forslag.
7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8) Valg til bestyrelsen.
9) Valg af administrator og revisor.
10) Eventuelt.

Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer, 1/4 af foreningens medlemmer eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4 Hver andel giver en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive en stemme i henhold til fuldmagt.

§ 27 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Vedtagelse af forslag om:

a) Nyt indskud.

b) Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. §6.

c) Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

boligafgiften med mere end 40%.

d) Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.

e) Vedtægtsændringer.

f) Foreningens opløsning,

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28 Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen trufne beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

§ 29 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Stk. 2 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 4 Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Møde

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

§ 31 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Stk. 3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.

Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Tegningsregel

§ 33 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.

Administration

§ 34 Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

Regnskab og revision

§ 35 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.

Stk. 2 Regnskabsåret er 1/9 til 31/8. Første regnskabsår løber dog fra 1/10 2012 til 31/8 2013.

Stk. 3 I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Opløsning

§ 37 Opløsning ved likvidation forestås ved to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Midlertidige bestemmelser

§ 38 En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende generalforsamling.

Stk. 2 Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær. Bestyrelsen er bemyndiget til at sælge ledige lejligheder til bedst mulig pris eventuelt formidlet gennem en ejendomsmægler.

Stk. 3 Indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 4 På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 6. juni 2000 med rettelser i henhold til generalforsamlingsbeslutninger på henholdsvis foreningens ordinære generalforsamling 31. oktober 2018, ordinære generalforsamling 22. november 2017, ekstraordinære generalforsamling den 24. april 2013, ordinære generalforsamling den 4. april 2013, ordinære generalforsamling den 21. februar 2011, ekstraordinær generalforsamling den 30. marts 2011, ekstraordinære generalforsamling den 4. november 2010, ekstraordinære generalforsamling 2. april 2009, ekstraordinære generalforsamling den 18. september 2008 ordinære generalforsamling den 21. februar 2007 og den 1. februar 2006, den ekstraordinære generalforsamling 3. maj 2005, foreløbig vedtagelse på den ordinære generalforsamling den 26. januar 2005 og endelig vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling den 17. februar 2005.

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

I bestyrelsen:

Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Stikord

Administration § 25 stk. 2, § 26 stk. 2 og 3, § 34

Afregning § 23 stk. 4

Andelsværdi § 20, § 25, § 35 stk. 2

Bestyrelsen § 29, § 30

Bestyrelsesmøde § 32

Boligafgift § 9, § 25, § 27 b og c

Budget § 25, § 36 stk. 2

Bytte § 14 b

Deposita § 9, stk. 2

Dødsfald § 17

Ejendomsfunktionærer § 3, stk. 2

Eksklusion § 24

Erhvervsandel § 20 stk. 5

Forbedringer – værdi af § 20 stk. 1 b

Formue – beregning § 20

Formue – fordeling § 6

Formål § 2

Forslag § 25, § 26 stk. 2

Forsømmelse § 10 stk. 3, § 24 C

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Fraflytning § 14

Generalforsamling – adgang til § 26 stk. 3

Generalforsamling – afstemning § 26 stk. 4, § 27

Generalforsamling – dagsorden § 25

Generalforsamling – ekstraordinær § 25, stk. 2

Generalforsamling – indkaldelse § 26

Generalforsamling – ordinær § 25

Godkendelse af andelshaver § 3, § 14 stk. 2, § 16, § 23 stk. 2

Godkendelse af forandringer § 11 stk. 4

Godkendelse af vilkår § 23 stk. 3

Habilitet § 31

Husdyr § 13

Husorden § 13

Hæftelse § 5

Indskud § 4, § 6 og § 27 stk. 2

Købesum – beregning § 20

Købesum – betaling § 23 stk. 4

Købesum – udbetaling § 23 stk. 4

Løsøre § 20

Lån indskud § 21,

Lån i foreningen § 5

Mangler ved lejlighed § 20 d, § 23 stk. 5

Medlem § 3

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Misligholdelse af betaling § 24 a, b, f

Navn § 1

Opløsning § 37

Opsigelse § 19

Pantsætning § 7

Påkrav § 24

Referat § 28, § 31 stk. 2

Revisor § 26 stk. 2, § 3, § 36

Salgsaftale § 23 stk. 2

Samliv – samlever § 16, § 18

Specifikation af købesum § 20, § 23

Suppleanter § 30

Syn og skøn § 20

Tegningsregel § 33

Testamente § 14, § 17,

Vedligeholdelse § 10

Vedtægtsændringer § 27

Venteliste § 14

Ægtefælle § 17, § 18

Årsregnskab § 25, § 35

ooooOOOoooo

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

David Malthe Probst
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-656526222641
IP: 90.185.xxx.xxx
2018-11-08 20:46:43Z
NEM ID

Abdelmounim Oali
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-271123817055
IP: 87.49.xxx.xxx
2018-11-10 14:05:17Z
NEM ID

Jon Herstad
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-283454878942
IP: 77.241.xxx.xxx
2018-11-11 09:34:52Z
NEM ID

Ditte Klint Nøhr
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Sankt Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-671253291566
IP: 192.38.xxx.xxx
2018-11-11 14:46:16Z
NEM ID

Katrine Nymand Nilsson
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Skt Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-215187801046
IP: 5.186.xxx.xxx
2018-11-13 16:55:51Z
NEM ID

Mehmet Emin Kayiran
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Skt Jørgens Gård
Serienummer: PID:9208-2002-2-521089525180
IP: 83.93.xxx.xxx
2018-11-15 17:39:29Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: B6J7M-JZJO6-PO1NH-2KHXD-12TEG-E0Q1L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**